Riktlinjer för exploateringsavtal

Beslutsdatum	2025- 06 -17 § 76	**Dokumenttyp**	Riktlinjer
Beslutad av	Kommunfullmäktige	**Dokumentägare**	Exploateringschef
Diarienummer	KS/2025:231	**Giltighetstid**	Gäller tills vidare

tyresö kommun

Innehållsförteckning

1 Bakgrund och syfte 4

1.1 Bakgrund 4

1.2 Syfte 4

1.3 Vad är ett exploateringsavtal? 4

2 Tyresö kommuns mål och utgångspunkter för samhällsplaneringen 4

2.1 Översiktsplan 5

2.2 Hållbar samhällsutveckling 5

2.2.1 Ekologisk hållbarhet 5

2.2.2 Social hållbarhet 5

2.2.3 Ekonomisk hållbarhet 6

2.3 Riktlinjer för bostadsförsörjning 6

2.4 Attraktiva och väl gestaltade livsmiljöer 6

3 Exploateringsavtal i Tyresö 7

3.1 Initiering av ett exploateringsprojekt 7

3.2 Intentionsavtal och exploateringsavtal 7

3.3 Vad regleras i exploateringsavtal? 7

3.3.1 Begränsningar i vad som kan regleras 8

3.4 Ekonomiska åtaganden 8

3.4.1 Exploateringsbidrag 8

3.4.2 Ersättning för inlösen av allmän plats 8

3.4.3 Övriga kostnader 9

3.4.4 Krav på säkerhet 9

1 Bakgrund och syfte

1.1 Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen ska de kommuner som avser ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter kopplat till genomförandet av detaljplaner, medfinansiering samt andra förhållanden som är av betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Dessa riktlinjer ersätter Tyresö kommuns tidigare riktlinjer för exploateringsavtal antagna av kommunfullmäktige 2015-05-07.

1.2 Syfte

Riktlinjerna är vägledande och syftar till att ange grundläggande principer för hur Tyresö kommun arbetar med exploateringsavtal. Kommunens avsikt med riktlinjerna är att sträva efter ökad transparens, förutsebarhet och likabehandling gentemot fastighetsägare och byggaktörer som avser ingå exploateringsavtal med kommunen.

1.3 Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan. Avtalet reglerar ansvarsförhållanden mellan en kommun och en byggaktör när kommunen inte äger marken. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) definierar exploateringsavtal som ”ett avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur”.

2 Tyresö kommuns mål och utgångspunkter för samhällsplaneringen

Kommunens mål redovisas i kommunplanen och uppdateras årligen. Utöver kommunplanen finns kompletterande styrdokument inom samhällsbyggnadsområdet. I större projekt och utvecklingsområden kan även områdesspecifika dokument såsom planprogram och kvalitetsprogram upprättas. Översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning är två obligatoriska styrdokument i kommunens arbete med samhällsplanering. Utöver dessa dokument betonar kommunen betydelsefulla målområden inom hållbar samhällsutveckling.

2.1 Översiktsplan

Tyresö kommuns översiktsplan är en långsiktig plan för mark- och vattenanvändningen i hela kommunen. Översiktsplanen visar i vilken riktning Tyresö ska utvecklas fram till år 2035, med utblick till 2055. Grundidén i översiktsplanen är att förtäta i de centrala områdena, såväl i Tyresö centrum som i kommundelscentrumen och längs några utvalda stråk. Dessa ska göras till mer levande och attraktiva boendemiljöer. Målet är att värna kommunens gröna och blå karaktär; naturen, sjöarna, kusten och nationalparken, samtidigt som Tyresö är del av en expansiv region och behöver möta upp med fler bostäder och utvecklad infrastruktur. Kommunen ska planera för en nyproduktion som kompletterar bostadsutbudet och möjliggör flyttkedjor. Barn och unga ska kunna bo kvar eller återvända till kommunen för att bosätta sig. Även äldre ska kunna hitta ett väl anpassat boende i kommunen.

2.2 Hållbar samhällsutveckling

Tyresö kommun arbetar för att utveckla ett långsiktigt hållbart samhälle där Tyresöbor trivs och känner sig trygga. Såväl ekologiska, sociala som ekonomiska värden ska värnas i de beslut som tas.

Byggaktörer har en viktig roll för att bidra i detta arbete och frågor kopplat till hållbarhet kan bli aktuella att reglera i exploateringsavtal.

2.2.1 Ekologisk hållbarhet

Kommunen har höga krav på hållbart samhällsbyggande med ett klimat- och miljöarbete som gör skillnad på riktigt. Kommunkoncernen strävar mot ett nettonollutsläpp av växthusgaser inom sitt arbete och utifrån regeringens uppsatta mål om att Sverige ska nå nettonollutsläpp senast år 2045 måste även byggaktörerna ta hänsyn och bidra till denna målsättning. Det innebär att genomförda projekt ska möjliggöra och förenkla för invånare och verksamheter att leva och verka klimatneutralt. Vid genomförandet kommer miljö- och klimatkriterier behöva uppfyllas eller mötas baserat på de för tidpunkten gällande kraven. Det kan gälla transport- och logistikkrav, återbruk av material och massor, buller- och emissionskriterier, energieffektivitet och kompensatoriska åtgärder men även kriterier för rapportering och uppföljning.

2.2.2 Social hållbarhet

När ny bostadsbebyggelse planeras ska kommunen beakta en komplettering av befintligt bostadsutbud avseende bland annat upplåtelseform, storlek och boendekostnad för att minska segregation och öka jämlika livsvillkor. De projekt som byggs ska tillföra värden och kvalitet till den specifika platsen och omgivningen och bidra att skapa livsmiljöer som är trivsamma, trygga, funktionella och beständiga. I centrala lägen kommer vikt även att läggas på att skapa nya målpunkter i form av lokaler för serviceändamål, dels för att göra platser trygga, befolkade och attraktiva, dels för att öka servicenivån i området.

Kommunen verkar för att de byggaktörer som genomför projekt i Tyresö ska bedriva ett socialt hållbart företagande med goda arbetsvillkor, säkra arbetsplatser och att arbetslivskriminalitet aktivt motverkas.

2.2.3 Ekonomisk hållbarhet

Tyresö kommun ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet och säkra ekonomisk stabilitet över tid, samt motverka välfärdsbrottslighet.
I samband med tecknande av exploateringsavtal innebär det bland annat att kommunen:

- gör en bedömning av byggaktörens ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att planera och genomföra projektet. I bedömningen ingår bland annat en undersökning av bolagets betalningsförmåga och finansiella situation, samt erfarenheter och referenser från tidigare projekt. Kommunen kan tillämpa motpartsgranskning som underlag för bedömningen.
- tar ut exploateringsbidrag för att finansiera utbyggnad av allmän plats.
- ställer krav på ekonomisk säkerhet för byggaktörens fullgörande av åtagandena i exploateringsavtalet, se även avsnitt 3.4.4.

2.3 Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjning.[1] Med dessa ska kommunen planera för bostadsförsörjningen och skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Exploateringsprojekt är ett av kommunens viktigaste verktyg för att arbeta med bostadsförsörjningen och därför ska beslut om mark för bostadsbyggande beakta de behov som anges i Riktlinjer för bostadsförsörjning. Enligt riktlinjerna för bostadsförsörjning ska kommunen bland annat verka för ett varierat bostadsutbud, en hållbar bostadsutveckling som har låg klimatpåverkan, samt att kommunen kan tillhandahålla bostäder till personer som beviljats stöd av kommunen.

2.4 Attraktiva och väl gestaltade livsmiljöer

Utvecklingen och utformningen av de gemensamma livsmiljöerna behöver ske med omsorg. Detta uppnås bland annat genom en väl gestaltad och utförd arkitektur. Ny bebyggelse som uppförs i Tyresö ska tillföra värden och kvalitet till den specifika platsen, omgivningen, eller till kommunen i stort. De projekt som planeras och byggs i kommunen ska föregås av en noggrann platsvärdesanalys, ha en tydlig arkitektonisk idé och samspela omkringliggande

[1] Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades och trädde kraft 1 mars 2025. De nya bestämmelserna ska tillämpas första gången senast under den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026. Det innebär att kommunens riktlinjer fortsatt gäller tills att en handlingsplan för bostadsförsörjning tas fram under nästa mandatperiod.

bebyggelse. Arkitekturen ska bidra till hållbarhet, spegla vår samtid, byggas med hög kvalitet samt åldras med skönhet och värdighet.

För att säkerställa god gestaltning och kvalitet i projekten tas ett kvalitetsprogram fram parallellt med detaljplanen. I kvalitetsprogrammet beskrivs hur byggaktören avser utforma bebyggelsen, utemiljöerna och arbeta med bland annat hållbarhet. Kvalitetsprogrammet biläggs exploateringsavtalet.

3 Exploateringsavtal i Tyresö

3.1 Initiering av ett exploateringsprojekt

En fastighetsägare eller byggaktör som vill att kommunen ska upprätta en ny detaljplan har möjlighet att ansöka om planbesked. Om kommunen bedömer det som aktuellt att starta ett planarbete i närtid kan beslut om planuppdrag tas i beslutande politisk instans. Bedömningen görs utifrån de mål, planer och dokument i övrigt som kommunen har för att beskriva inriktningen för bebyggelseutvecklingen. Vidare bedöms projektets angelägenhet i förhållande till andra projekt i kommunen.

3.2 Intentionsavtal och exploateringsavtal

När kommunen och byggaktören är överens om att ett planarbete ska starta tecknas ett skriftligt intentionsavtal. Intentionsavtalets syfte är att reglera förutsättningar för vidare arbete och tecknande av exploateringsavtal. Intentionsavtalet kan principiellt liknas vid ett markanvisningsavtal med motsvarande krav och innehåll men utan formuleringar om överlåtelse av mark från kommunen.

Ett exploateringsavtal tas sedan upp för politiskt beslut i samband med antagandet av detaljplanen. Avtalet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft. Exploateringsavtal godkänns av Tyresö kommunfullmäktige. Före sammanträdet i kommunfullmäktige ska byggaktören ha undertecknat avtalet och ställt avtalade säkerheter.

3.3 Vad regleras i exploateringsavtal?

Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak ansvar och kostnader för att genomföra utbyggnad i enlighet med detaljplanen. Frågor som kan vara aktuella att reglera i exploateringsavtalet är till exempel ersättning för utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildning, markföroreningar, flytt av ledningar, samordning, tidplan, skador under byggtiden och etableringsområden.

3.3.1 Begränsningar i vad som kan regleras

Exploateringsavtal får enligt plan- och bygglagen inte innehålla åtagande för en byggaktör eller fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla. Kommunen får i exploateringsavtal inte heller ställa tekniska särkrav. Avtalet ska inte reglera plankostnader eller frågor gällande drift och underhåll av färdigställda anläggningar.

3.4 Ekonomiska åtaganden

I följande avsnitt beskrivs byggaktörens huvudsakliga ekonomiska åtaganden i samband med tecknande av exploateringsavtal i Tyresö kommun.

3.4.1 Exploateringsbidrag

Tyresö kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark där kommunen är huvudman. Vid exploatering av privatägd mark tar kommunen ut kostnader för allmän plats genom exploateringsbidrag.

Ny exploatering ställer högre krav på befintlig infrastruktur och kan medföra behov av åtgärder för förstärkt och förbättrad infrastruktur. Kommunens avsikt är att sådana tillkommande kostnader ska bekostas av de byggaktörer och fastighetsägare som har nytta av åtgärderna. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och stå i rimligt förhållande till byggaktörens nytta av planen. Exploateringsbidraget kan tas ut för kostnader inom en specifik detaljplan, men kan också avse kostnader inom ett större område eller som går att härleda till den nya exploateringen.

Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning. Etappvis utbyggnad innebär att en detaljplan är en av flera planer i ett större område som ska byggas ut.

Kommunen tar ut faktiska kostnader för de allmänna anläggningarna. Kostnaderna kan tas ut i förskott i samband med att detaljplan och avtal vinner laga kraft, alternativt delas upp på flera betalningstidpunkter som bestäms i exploateringsavtalet.

Genomfartsleder eller annan infrastruktur som är av större allmänt intresse kan till viss del bekostas av kommunen.

3.4.2 Ersättning för inlösen av allmän plats

Kommunen har rätt att lösa in mark som planläggs som allmän plats där kommunen är huvudman. Om all allmän platsmark inom ett planområde ägs av en fastighetsägare och denne har nytta av detaljplanen, ska marken normalt överlåtas till kommunen utan ersättning. Om den allmänna platsmarken inom planområdet istället ägs av flera fastighetsägare kan dessa drabbas olika av

inlösen och hänsyn behöver tas till marknadsvärdeminskningen för var och en. Fastighetsägarna bör då kompenseras genom intrångsersättning. Intrångsersättningen ingår sedan i de kostnader för allmän plats som utgör underlag till exploateringsbidrag.

3.4.3 Övriga kostnader

Byggaktören svarar för samtliga kostnader för byggnation och genomförande av kvartersmark. Där ingår exempelvis bygg- och anläggningskostnader, marksanering, kostnader för samordning samt anslutnings- och bygglovsavgifter. Byggaktören svarar vidare för övriga kostnader som härrör till exploateringen så som flytt eller omläggning av ledningar.

Kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras inte i exploateringsavtal utan tas ut enligt planavtal som tecknas i samband med start av planarbete alternativt genom planavgift i samband med prövning av bygglov. Bygglovs- och VA-avgift regleras inte heller i samband med tecknandet av exploateringsavtal, utan debiteras utifrån kommunens gällande taxa. Övriga anslutningsavgifter regleras direkt mellan byggaktören och respektive ledningsägare.

Kostnader för fastighetsbildning betalas av byggaktören/fastighetsägaren i de delar som rör kvartersmark, rättigheter och gemensamma anläggningar för den nya bebyggelsen. Kommunen står kostnader för fastighetsbildning i de delar som krävs för inlösen av allmän plats.

Byggaktören ansvarar för att polistillstånd finns i det fall denne, i samband med genomförande av exploateringen, behöver ianspråkta ytor som är offentlig plats enligt ordningslagen. Eventuella upplåtelseavgifter som tillkommer av ett utfärdat polistillstånd bekostas av byggaktören.

3.4.4 Krav på säkerhet

Kommunen ställer krav på ekonomisk säkerhet för byggaktörens fullgörande av åtagandena i exploateringsavtalet. Vad som är en fullgod säkerhet avgörs av kommunen i det enskilda fallet, men exempel på säkerheter är moderbolagsborgen och ovillkorad bankgaranti. Säkerheten ska gälla för den period som byggaktörens åtaganden mot kommunen (enligt exploateringsavtalet) omfattar.